

(参考)

再開発手法

法定

- 市街地再開発事業(都市再開発法)
土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う
- 防災街区整備事業(密集市街地における防災街区の整備に関する法律)
密集市街地の整備改善を図るため、老朽化した建築物を除去し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う
- 住宅街区整備事業(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法)
大都市地域において、住宅・宅地の供給と良好な住宅街区の形成を図るため、公共施設及び宅地を整備し、中高層住宅を建設する

任意

- 優良建築物等整備事業
市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等の整備を行う
平成18年度に「中心市街地共同住宅供給事業」(法定事業)を新設
- 地区再開発事業
地権者による敷地の共同化により、都市計画道路等の公共施設の計画的整備に資することとなる建築物を整備する
- 暮らし・にぎわい再生事業
中心市街地の活性化のため、都市機能の導入や空きビル再生を中心としたまちづくりにより、まちなかの暮らし・にぎわいを再生する

支援制度

- 先導型再開発緊急促進事業【直接補助】
良好な子育て環境への配慮や地球環境問題への対応等先導性が高い施設建築物等の整備に対して、国が直接補助を行う
- 都市・地域再生緊急促進事業
事業を取り巻く現下の経済状況の急激な悪化により、進捗が停滞している市街地再開発事業等について、国が緊急的に追加補助を行う
- 都市再開発支援事業【初動期補助】
市街地総合再生事業・まちなみデザイン推進事業【初動期補助】
総合的な市街地整備計画を策定するとともに、当該計画に基づく市街地再開発事業等に対してコーディネートを行い、周辺市街地と一体となった総合的な再開発を展開する
- 民間再開発促進基金【債務保証】
民間の市街地再開発事業等の事業者の信用力を強化して、計画準備段階(初動期段階)及び建設段階の資金を円滑に調達できるよう債務保証を実施する
- 街なか居住再生ファンド【出資】
街なか居住の再生を図るため、民間の多様な住宅等の整備事業や、民間の担い手による居住環境の整備・改善に必要な事業に対して出資を行う

融資

- 市街地再開発事業等資金融資(都市開発資金)
- 独立行政法人住宅金融支援機構融資

税制特例

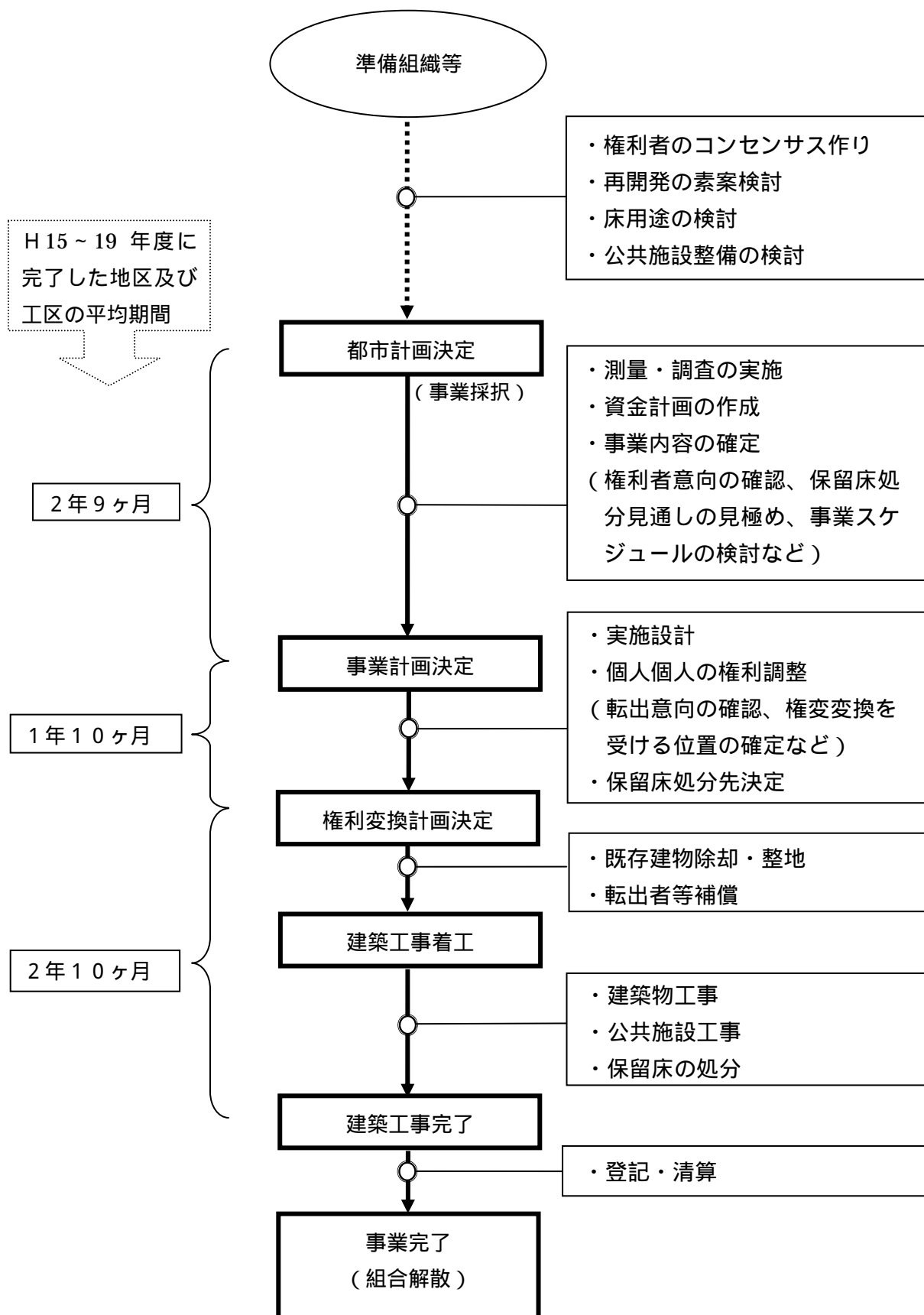
- 認定再開発事業、特定(の)民間再開発事業
都市再開発のマスタープラン(都市再開発方針)において再開発を促進すべき地区として指定された地区において、都道府県知事の認定を受けた優良な事業に対し税制の特例措置を講じる

関連制度

- まちづくり交付金
- 地域住宅交付金
- バリアフリー環境整備促進事業
- 都市再生総合整備事業
- 21世紀都市居住緊急促進事業
- 住宅市街地総合整備事業等
- 連続立体交差関連公共施設整備事業
- 都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)

(参考)

市街地再開発事業の流れ



(参考)

市街地再開発事業の実績

市街地再開発事業は、平成20年3月31日現在、880地区、1,298haにおいて実施され、うち717地区、1,050haで事業を完了している。

【市街地再開発事業の実績】

(平成20年3月31日現在)

施 行 者	所 管	進 捗 段 階								合 計	
		事業完了		権利変換計画決定		事業計画決定		都市計画決定		地区数	面積(ha)
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)		
地方公共団体	都市・地域整備局	119	427.48	13	43.97	7	19.72	5	6.22	144	497.39
組 合	都市・地域整備局	109	161.95	18	36.64	5	9.34	11	15.86	143	223.79
	住宅局	304	291.44	33	28.80	16	12.24	23	23.31	376	355.79
	小計	413	453.39	51	65.44	21	21.58	34	39.17	519	579.58
再開発会社	都市・地域整備局	0	0.00	0	0.00	2	3.78	0	0.00	2	3.78
	住宅局	3	5.34	3	4.79	0	0.00	1	0.74	7	10.87
	小計	3	5.34	3	4.79	2	3.78	1	0.74	9	14.65
都市再生機構	都市・地域整備局	18	43.95	7	20.04	0	0.00	1	2.95	26	66.94
	住宅局	21	26.38	3	7.00	0	0.00	0	0.00	24	33.38
	小計	39	70.33	10	27.04	0	0.00	1	2.95	50	100.32
住宅供給公社	都市・地域整備局	3	2.37	0	0.00	0	0.00	1	2.15	4	4.52
	住宅局	7	9.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	7	9.35
	小計	10	11.72	0	0.00	0	0.00	1	2.15	11	13.87
個 人	都市・地域整備局	0	0.00	1	2.92	1	0.44	0	0.00	2	3.36
	住宅局	133	82.10	5	2.34	1	1.91	6	2.43	145	88.78
	小計	133	82.10	6	5.26	2	2.35	6	2.43	147	92.14
計	都市・地域整備局	249	635.75	39	103.57	15	33.28	18	27.18	321	799.78
	住宅局	468	414.61	44	42.93	17	14.15	30	26.48	559	498.17
	総計	717	1050.36	83	146.50	32	47.43	48	53.66	880	1297.95

注)・施行者は、予定を含む。

- ・都市・地域整備局所管事業については、補助事業として採択された地区を対象としており、1の採択地区で2の施行者若しくは種別のある場合は、2地区としている。また、工区等ごとに進捗段階が分かれる地区については、それぞれの段階ごとに面積を計上し、全ての工区・街区等に共通した進捗段階において地区数を計上している。

(参考)

市街地再開発事業の評価制度

市街地再開発事業等の事業評価については「国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要領」及び「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」に基づき実施し、事業の効率性及び実施過程の透明性の一層の向上を図ることとしている。

(1) 新規事業採択時評価

新規事業採択時評価実施要領に基づき、「市街地再開発事業等に係る新規事業採択時評価実施要領細目」を策定し(平成14年7月、平成15年12月、平成17年3月に一部改定) 新規事業採択時評価を実施している。

評価を実施する事業

事業の予算化をしようとする事業

評価の実施主体

国土交通省(地方公共団体、独立行政法人都市再生機構は、評価に係る資料の作成等を行なう)

評価手法

- ・ 事業の前提条件の確認
費用対効果(B/C)、円滑な事業執行の環境等の確認等
- ・ 事業の効果の確認や必要性の評価
緊急性、計画の優良性、効率性、都市運営上の効果(税収増効果等)
客観性、透明性の確保
- ・ 評価手法の策定・改善に当たって、学識経験者等から構成される評価手法研究委員会を設置し、意見を聴取
- ・ 評価結果、評価手法等を積極的に公表

(2) 再評価

再評価実施要領に基づき、「市街地再開発事業等に係る再評価実施要領細目」を策定し(平成14年7月、平成15年12月、平成17年3月に一部改定) 再評価を実施している。

再評価を実施する事業

- ・ 事業採択後5年間を経過した時点で未着工の事業(権利変換計画又は管理処分計画が未決定、かつ用地買収手続き又は補償手続きに未着手)
 - ・ 事業採択後10年間を経過した時点で継続中の事業
 - ・ 再評価実施後5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業
 - ・ 社会経済情勢の急激な変化等により再評価の必要が生じた事業
- 再評価の実施主体
- ・ 機構施行 機構
 - ・ その他 地方公共団体

再評価の実施に当たっての視点

- ・ 事業の必要性等に関する視点
- ・ 事業の進捗の見込の視点
- ・ コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点
- ・ 事業の資金計画の視点

客観性、透明性の確保

- ・ 評価手法の策定・改善に当たって、学識経験者等から構成される評価手法研究委員会を設置し、意見を聴取
- ・ 評価結果、評価手法等を積極的に公表

(3) 費用対効果分析

将来にわたる便益、費用を算定し、その比率を求め費用対効果を求める。

便益

便益については最終的に地価に帰着することに着目し、事業区域周辺に係るものを事業の有無による地価の変化分（ヘドニックアプローチ）で、事業区域内に係るものを事業の収益性をもとにした便益（収益還元価格法）で算出し、これらを合計して算出する。

費用

費用は、事業費、維持管理費及び供用終了時の解体撤去費。また、供用終了後における用地残存価値は費用から控除する。

費用便益分析

上記の便益および費用を、割引率を用いて現在価値に換算し、費用便益比を算出。

(4) 税収効果評価

市街地再開発事業が施行されることによって、事業区域及びその周辺地域において、土地の資産価値が向上するとともに、事業により不燃化された資産価値の高い建築物が整備されることにより、税収の増分が見込まれる。また、事業により整備された再開発ビルに入居する居住者や事業者により、従前とは異なる新たな経済活動が行なわれることに伴う税収の変動も発生することになる。

このため、公共事業の重点化・透明性を確保する観点から、市街地再開発事業の地区採択にあたり事業の前提条件、効果や必要性を評価するための「客観的評価指標」の「都市運営上の効果」において税収増効果の算定が位置づけられている。

評価期間

事業着手（採択）～供用開始から20年まで

評価方法

評価期間における「税収額の変量（累計）」、「負担額の変量（累計）」及びその差額を算出

(参考)

中心市街地活性化施策について

目的・基本理念

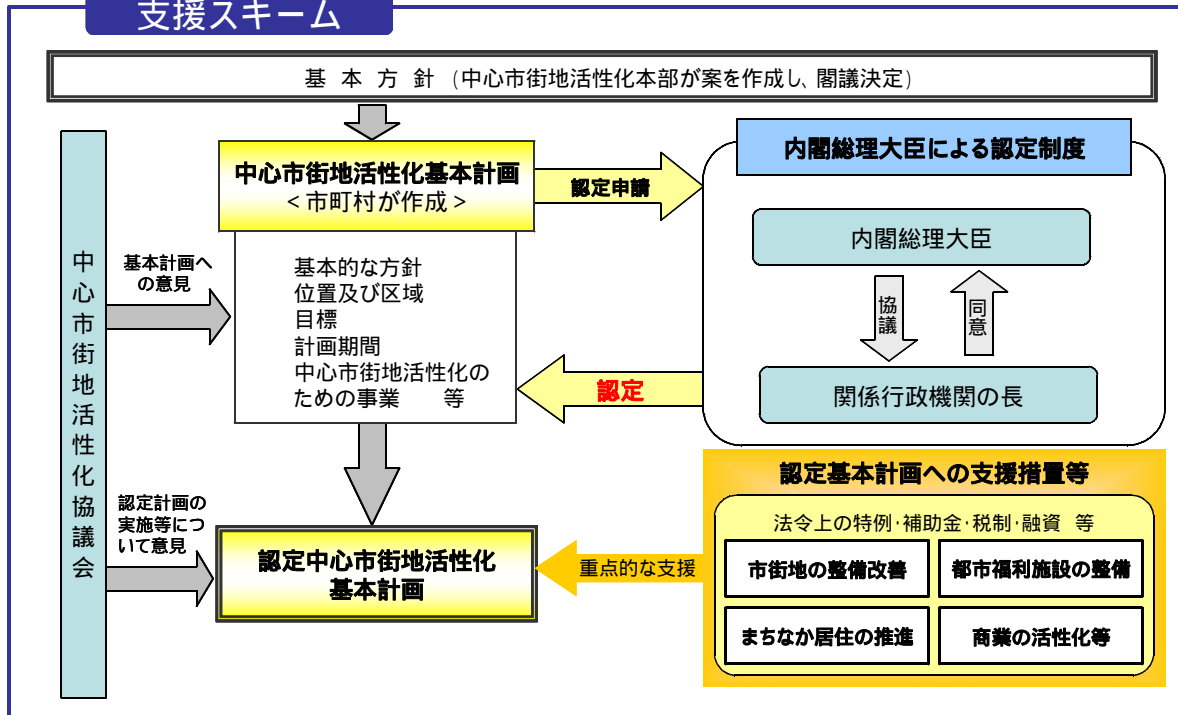
【目的】

少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進

【基本理念】

快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取組み、それに対し国が集中的に支援を行う。

支援スキーム



中心市街地活性化関連支援策について（国土交通省関連）

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地活性化法に基づき市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣の認定を受けた地区における、認定基本計画に基づく以下の取組みに対して重点的な支援を実施する。

市街地の整備改善に資する事業

○街なか再生を促進するための面整備事業

面としての中心市街地の機能向上、環境改善、防災機能の向上等に資するよう、区画整理、再開発等の活用により面的な整備を推進

○道路、公園、駐車場等の都市基盤施設等の整備

中心市街地を支える道路、公園、駐車場、下水道等公共の用に供する都市基盤施設の整備事業を推進

都市福利施設の整備に資する事業

○都市機能の集積促進

暮らしにぎわい再生事業を活用し、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設等を含めた、多様な都市機能の集積促進を図る。

街なか居住の推進に資する事業

○住宅、建築物の整備

中心市街地共同住宅供給事業、街なか居住再生ファンド等を活用し多様なニーズに対応した優良な住宅の供給を促進

○居住環境の整備

優良な住宅整備を行う事業と併せて、住宅市街地を総合的に整備し、居住環境の向上を推進

商業の活性化に資する事業

その他中心市街地の活性化に資する事業

○公共交通機関の利用者の利便の推進

公共交通機関や交通結節点等の整備を進め、中心市街地へのアクセスの利便性の向上、中心市街地内の移動の利便性の向上を図る

基本計画の認定状況

平成20年12月現在、
第八次認定までに認定された
中心市街地活性化基本計画は
67計画である。

第八次認定(H20年11月1日)

- 伊賀市（三重県）
- 岩見沢市（北海道）
- 富良野市（北海道）
- 山形市（山形県）
- 大田原市（栃木県）
- 高崎市（群馬県）
- 長岡市（新潟県）
- 上越市（高田地区）（新潟県）
- 甲府市（山梨県）
- 塩尻市（長野県）
- 米子市（鳥取県）
- 松山市（愛媛県）
- 山鹿市（熊本県）

(参考)

市街地整備施策のあり方について

(「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」社会資本整備審議会答申平成19年7月20日抜粋)



多様で柔軟な市街地整備

